

"ЮРЪПИЪН КЪНВЪРДЖЪНС ПРОПЪРТИ КАМПЪНИ БЪЛГАРИЯ" ЕООД

Доклад за дейността

за 2009 г.

I. Развитие на дейността и състояние на Дружеството

1. Обща информация.

Дружеството е учредено през 2005 година и е вписано в търговския регистър по фирмено дело № 10512 / 2005 г. на Софийски градски съд, том 1293, стр. 146, партиден № 97069 като еднолично дружество с ограничена отговорност. Дружеството е регистрирано в Търговския регистър с ЕИК 131492682, със седалище и адрес на управление: гр.София, бул. България 58 вх. Б ет. 1 офис 32.

Предметът на дейност на Дружеството е сделки с недвижими имоти, управление на недвижими имоти, строителна дейност, консултантски услуги, както и всякакви други търговски сделки и дейности.

Регистрираният капитал на дружеството е 500 хил. лв.

Едноличен собственик на капитала на дружеството е "ЮРЪПИЪН КЪНВЪРДЖЪНС ПРОПЪРТИ КАМПЪНИ /МАЛТА/ ЛИМИТИД".

През 2006 година Дружеството придобива собственост върху Търговски център Централ Мол в град Велико Търново. Централ МОЛ е единствена по специфична функционалност сграда тип МОЛ в град Велико Търново и разполага с 18,503 кв.м. площи за отдаване под наем, които включват голям ресторант, магазини, развлекателни заведения, питейни и хранителни заведения, центрове за услуги, офиси, открит и закрит паркинг.

Търговският център е с ЗП 5,835 кв.м. и РЗП 33,134 кв.м., разположен е на около 6 км от центъра на града в непосредствена близост до магистралата София - Варна. Състои се от четири нива с търговски площи и три нива с офис площи, в които са разположени 9 офиса и 65 търговски обекти.

1. Търговски център - РЗП

Етажи	РЗП в м ²
Първо ниво	10,430
Второ ниво	7,240
Трето ниво	4,788
Четвърто ниво	5,175
Пето ниво	3,090
Шесто ниво	814
Седмо ниво	562
Ресторант	1,035
Общо за ТЦ:	33,134

2. Търговски център – отдаваеми и отдадени площи

	Отдаваема площ в м ²	Средно отдадена площ за 2009г. в м ²
Търговска площ	16096	15456
Складове	464	241
Офиси	1244	258
Други	699	182
Общо ОП	18503	16137

2. Отчет за доходите

Приходите от дейността за 2009 г. достигат 4504 хил.лв., като е намалението на същите спрямо 2008 г. е 1248 хил.лв.

Намалението на приходите се дължи на:

- Не е извършвана индексация на наемите през 2009 г., с изключение на 3 обекта
- Намаление на наемите на всички наематели неколнократно, като средния % е около 25%
- Новите Договори за наем са с намалени наемни нива

- Напускането на голям брой наематели (пицария Виктория – първо ниво, 2ве, Репортер, Технополис, Севън Хил, Брайт, Унико, Петров, Батик, Колев и Колев) и освобождаването на офисите на 5 и 7 ниво
- Голям % обезценка на изравнителни сметки на сервизни такси – приблизително 20%

Приходите от дейността включват:

- приходи от наеми на търговска площ
- приходи от наеми на офиси
- приходи от наеми на рекламни площи
- приходи от сервизни такси
- приходи от такса ОВК
- годишно изравняване на сервизни такси и такса ОВК

Вид продажби	2008 г.		2009 г.		Разлика	
	хил.лв.	%	хил.лв.	%	хил.лв.	%
Приходи от наеми търговска площ	4,487	78.01	3453	76.66	-1034	82.86
Приходи от наеми офиси	132	2.29	34	0.75	-98	7.85
Приходи от наеми рекламна площ	66	1.15	57	1.27	-9	0.72
Приходи от сервизни такси и такси ОВК:						
- приходи от сервизни такси	749	13.02	833	18.50	84	-6.72
- приходи от такса ОВК	119	2.07	54	1.20	-65	5.20
- изравняв. серв такси и такси ОВК	189	3.29	73	1.62	-116	9.29
Общо сервизни такси и такси ОВК	1,057	18.38	960	21.32	-97	7.77
Други приходи	10	0,17			-10	0.8
Общо	5,752		4504		-1248	

Най-висок дял в приходите (76.66%) се формират от наемите от търговски площи в Централ МОЛ.

Средно отдадената площ за 2009 г. е 16 137 кв.м., като приходите от нея са средно 279 лв/м2.

Общата стойност на разходите според тяхната икономическа същност за 2009 год. е 3,940 хил.лв. , в т.ч.

Разходи за материали	385
Разходи за услуги	1139
Разходи за амортизации	2404
Други разходи	12

Разходите за услуги за 2009 г. възлизат на 1,139 хил. лв.

Разходите за услуги включват:

- разходите за ел. енергия, топлинна енергия, вода, телефонни разходи;
- разходи за мениджмънт;
- разходи за реклама
- разходи за охрана;
- разходи за почистване
- поддръжка на инсталациите;

- застраховка на имуществото
- данък недвижими имоти
- такса смет
- други разходи.

Тези разходи се покриват от записаните в договорите за наем такси – сервизна и ОВК. Те се фактурират авансово всеки месец на наемателите. В края на годината непокрытите от събраните такси разходи се разпределят между наемателите. В някои от договорите за наем не е упоменато евентуално изравняване на разходите за поддръжка или има изравняване в размер до 20%, поради което Дружеството реализира загуба в размер на 536 хил. лв.

Нетната стойност на приходи и разходи от финансови операции за 2009 год. е 2,855 хил.лв, в т.ч.

Финансови приходи	137
Финансови разходи	(2,992)

Най-голям разход представляват лихвите начислени върху заем от Алфа Банк и заем от свързаното лице в Малта.

Сумата на начислените амортизации за отчетния период е призната като разход и посочена в Отчета за всеобхватния доход.

За финансова 2009 година дружеството приключва с отрицателен финансов резултат /загуба/ в размер на 12,916 хил.лв.

За настоящата година не е начислен разход за текущ корпоративен данък.

Финансови показатели	2009	2008
<u>Показатели за ефективност</u>		
Коефициент на ефективност на разходите - Приходи/Разходи	0,264	0,761
Коефициент на ефективност на приходите - Разходи/приходи	3,788	1,314
<u>Показатели за рентабилност</u>		
Коефициент на рентабилност - Печалба/Нетен р-р на приходите	-2,868	-0,314
<u>Показатели на рентабилност</u>		
Коефициент на рентабилност на собствения капитал - Печалба/Соб. К-л	0,766	0,462
Коефициент на рентабилност на пасивите - Печалба/Пасиви	-0,290	-0,032
Коефициент на капитализация на активите - Печалба/Активи	-0,290	-0,032
<u>Показатели за ликвидност</u>		
Коефициент на обща ликвидност - Текущи активи/Текущи пасиви	0,189	0,147
Коефициент на бърза ликвидност - кр.взем.+кр.инв.+пар.ср-ва/КЗ	0,189	0,147
Коефициент на незабавна ликвидност - кр.инв.+пар.ср-ва/ТЗ	0,170	0,130
<u>Показатели за финансова автономност</u>		
Коеф.на финансова автономност/платежеспособност - Соб. К-л/ Пасиви	-0,379	-0,070
Коефициент на задлъжнялост - Пасиви/Собствен капитал	-2,639	-15,26

3. Активи и капиталова структура

Сумата на активите към 31.12.2009 достигна 44,522 хил.лв.

Инвестиционният имот е с балансова стойност към 31.12.2009 г в размер на 39,900 хил. лв. През 2009 г. са придобити нови активи от дружеството на стойност 190 хил. лв. Към 31.12.2009 г балансовата стойност на дълготрайните активи е както следва.

Земя и сгради	38,795 хил. лв
Машини и съоръжения	1,057 хил. лв
Оборудване	48 хил. лв
Общо инвестиционни имоти	39900 хил. лв

Като част от инвестиционния имот е класифицирана придобитата през 2006 г. от дружеството сграда с балансова стойност към 31.12.2009 г. в размер на 34,128 хил.лв. Сградата е отдадена по повече от един оперативни лизинги и основната цел на ръководството е получаването на приходи от наеми.

Към 31.12.2009 е направена оценка на имота, съгласно която справедливата стойност на имота е 20.400 хил. евро. Отчетена е обезценка в размер на 5,442 хил. евро.

Текущите активи се увеличават с 1,126 хил. лв. и достигат до 4,495 хил. лв. балансова стойност към 31.12.2009 г. Търговските вземания към 31.12.2009 г са на стойност 416 хил. лв., като в по-голямата си част те представляват задълженията на наемателите към Дружеството. Паричните средства и паричните еквиваленти са с най-голям дял от текущите активи и са на стойност 4,049 хил. лв към 31.12.2009 г.

Нетекущите пасиви възлизат на 37,565 хил. лв., и се състоят от:

- заем от Алфа Банк София, възлизащ на 37,405 хил. лв. – усвоен на 26.10.2006г. с дата на изискуемост на главницата на 18.12.2011 година.
- Търговски и други задължения в дългосрочната си част са 160 хил.лв и са отчетени във връзка с получени депозити от наематели.

Текущите пасиви възлизат на 23,829 хил. лв., като в голямата си част те представляват:

- заем от свързани лица на стойност 23,667 хил.лв. от „ЮРЪПИЪН КЪНВЪРДЖЪНС ПРОПЪРТИ КАМПЪНИ /МАЛТА/ ЛИМИТИД“ МАЛТА, която сума включва и начислените лихви към заема. Този заем се третира като текущ в баланса, като в договора е посочено, че плащането следва да се извърши при поискване от кредитора, но не по-късно от 31.07.2016 г.
- Останалата част от краткосрочните задължения са формирани от търговски и други задължения възлизащи на 162 хил.лв. към 31.12.2009 г.

4. Паричен поток и финансиране

Потокът от основна дейност достигна 2,914 хил.лв., докато за същия период паричния поток от инвестиционна дейност доведе до разходи в размер на 77 хил.лв. Увеличението на паричните постъпления спрямо 01.01.2009 г. е с 1,066 хил. лв.

I. Събития след датата на баланса.

На 26 февруари 2010 г. беше връчена Заповед за възлагане на данъчна ревизия на Дружеството, която обхваща корпоративен данък, данък удържан при източника и данъци върху разходите за периода до 31.12.2008 г. Към момента на изготвяне на Доклада ревизията не е приключила.

С определение №199/23.02.2010 г. по частна жалба на „Алекс Окей“ ЕООД Върховният касационен съд потвърди Определението на СГС от 04.12.2009 г за прекратяване на въззивното производство поради просрочие на въззивната жалба на „Алекс Окей“ ЕООД . С това решението на първоинстанционния съд, с което са отхвърлени изцяло исквете на „Алекс Окей“ ЕООД срещу ЮКПК България ЕООД, е влязло в сила.

На насрочената трета публична продан на недвижим имот на бившия наемател „Вип Груп“ ЕООД по Изпълнителното производство, заведено при ЧСИ Ралица Касабова срещу него, отново не се явиха кандидат-купувачи. Поради това изпълнителното производство е спряно временно с молба от 12.01.2010 г. до изчакване на промяна в ситуацията на пазара на недвижимите имоти.

По г. д. № 3528/2009 г. по описа на Районен съд –Велико Търново, ГК, XIII-ти с-в, заведено от „ЕМОЦИЯ СИЛВЪР“ ЕООД, гр. Горна Оряховица, срещу ЮКПК България ЕООД, със съобщение на съда от 09.02.2010 г. сме уведомени за постановеното определение №3144 от 18.11.2009 г. по същото дело, с което съдът прекратява производството по делото при себе си и го изпраща на Софийски районен съд във връзка с направеното в законовия срок от ЮКПК България ЕООД възражение за липса на местна подсъдност. Все още няма получено съобщение от СРС за насрочване на заседание по делото.

III. Бъдещо развитие

Към момента, няма друга такава функционираща сграда по вид и мащаби във Велико Търново.

Други големи търговски обекти на територията на областта са: Метро, Търговски парк СБА, включващ Практикер, Техномаркет и Мартинели; Технополис, Кауфланд.

В етап на изграждане са Скай център и Била.

Към момента 93 % от търговските площи в обекта са отдадени под наем.

Предвид продължаващата икономическа криза, увеличаващия се ръст на безработица в Търново, намаляването на посетителите и на оборотите в магазините, се прогнозира по-голямо намаление на наемните нива в сравнение с 2009 г.

IV. Мениджмънт на риска

1. Ценови риск

Дружеството е изложено на риск от промяна в цените на услугите или другите притежавани активи.

Независимо, че наемите са фиксирани в договорите за наем и трябва да се индексират с индекса на инфлацията на НСИ и Евростат, Дружеството взе решение наемите да не се индексират за по-голямата част от наемателите, както и предприе политика за временно намаляване на наемите.

Настоящата криза в глобалната финансова система създава значителна степен на несигурност по отношение на пазара на недвижими имоти по света и в България включително. В тази ситуация е възможно цените и стойностите да преминат през период на съществени промени, докато пазарът реагира на променящите се условия и се стабилизира. Въпреки че към момента няма съществена несигурност по отношения на възможността на Дружеството да продължи да съществува, следвайки принципа на действащото предприятие, липсата на ликвидност на капиталовите пазари може да окаже ефект върху бъдещата дейност на Дружеството.

2. Валутен риск

Дружеството не използва специални финансови инструменти за хеджиране на риска, но е в достатъчна степен застраховано срещу него, тъй като националната валута е фиксирана към еврото.

3. Кредитен риск

Финансовите активи, които потенциално излагат Дружеството на кредитен риск, са предимно вземания от наеми. Основно Дружеството е изложено на кредитен риск, в случай, че клиентите не изплатят своите задължения. Политиката на Дружеството в тази област е насочена към осъществяване предимно на продажби на услуги на клиенти с подходяща кредитна репутация.

Кредитният риск на паричните средства по банкови сметки е минимален, тъй като Дружеството работи само с банки с висок кредитен рейтинг.

4. Ликвиден риск

Предпазливото управление на ликвидния риск предполага поддържане на достатъчно количество ликвидни активи, както и възможности за допълнително финансиране.

Дружеството ползва инвестиционен дългосрочен банков кредит от "Алфа Банк София" в размер на 19,175,000 евро към датата на баланса

Започнати са преговори за промяна на някои от условията на Договора за кредит, като основното искане от страна на ЮКПКБ ЕООД е удължаване срока на кредитния лимит.

Обезпечения по договора за кредита са:

- ипотека в полза на банката върху недвижимия имот включващ МОЛ - В.Търново, с УПИ по плана на гр.В.Търново, заедно с построената в имота обществено - обслужваща сграда и принадлежащи към него паркинги, надстройки и пристройки, както и всички други сгради, съоръжения и подобрения върху имота
- залог в полза на банката върху търговското предприятие на "ЮРЪПИЪН КЪНВЪРДЖЪНС ПРОПЪРТИ КАМПЪНИ БЪЛГАРИЯ" ЕООД;
- залог в полза на банката върху вземания по договори за наем на обекти в ипотекирания недвижим имот;
- залог в полза на банката на паричните вземания по сметките, свързани с управлението на инвестиционния проект.

Като текущо задължение е отчетен кредит от "ЮРЪПИЪН КЪНВЪРДЖЪНС ПРОПЪРТИ КАМПЪНИ /МАЛТА/ ЛИМИТИД" МАЛТА в размер на 10,345,853 евро към датата на баланса, като плащането ще се извърши при поискване от кредитора, но не по-късно от 31.07.2016 год.

16/4/2010

(Т. Горбач - Упълномощен представител)

